

面積狭小・人口過多の日本には、約820万戸の空き家と、東京ドーム約20万個分に相当する所有者不明の農地があり、世界に類を見ないほど多くの空き家・空き地を抱えた国家であることは、あまり知られていない現実である。国会図書館で「空き家」で図書検索すると2千冊を越える書籍が提示される。

借行社の会員の多くは、持ち家を持ち、さらに両親・祖父母が保有している土地・家屋の相続、そして近い将来の自宅の処理等、多くの問題を抱えることが予想されるが、対応準備ができていだろうか。

著者は、借行社の陸自会員で、退職後に行政書士として多くの相続問題の解決に関わってこられ、「空き家問題に特化したNPO法人」を立ち上げられ、本書を著された。

この「空き家」問題発生の原因は、日本の戦後復興に伴う国家施策として、短寿命で狭小な住宅を提供し続けた「持ち家取得推進政策（住宅金融支援機構等の貢献、住宅ローン減税期間

の延長等）」により、質より量の住宅供給システムが施行されているが、それを補完する、中古住宅市場の低迷が、新築住宅取得信仰を増長させていることによる。

時代の進展に伴い、日本古来の風俗が変化し、人間関係の淡泊化、結婚観の変化、共稼ぎ、都市集中、高齢化社会への突入が、かつての日本で当たり前であった、家庭内の世代交代が極端に減少して、核家族化が進み、相続する田舎の空き家に興味・未練がなくなってきた。

この空き家問題を加速させたのは、1974年に市街化区域内の農地の宅地化を促すために、固定資産税・相続税を宅地並みに引き上げる税制改革であった。

人口の都市集中のため、市街化区域内の緑地・農地が急速に減少したため、本来土地が持つ持っている地盤保持力や保水力が災害の防止に役立つ有用性に着目した。1992年になり、都市計画上の新たな施策（生産緑地法の制定）が進められた。

これは、農地等に対する固定資産税の軽減、相続税の納税猶予が適用され、その代わり農地としての維持管理義務、農地以外の転用・転売が禁止され、空き地増加の先駆けとなった。

しかし、生産緑地法施行後30年、2

022年になると、生産緑地の指定が解除され、該当市町村は、特別の事情がない限り、時価で買い取らなければならなくなる。

この解除に伴い、固定資産税が宅地の2百分の1に減額されていたものが、一挙に昂騰し、対応を迫られる。

そういった中、2015年2月26日には「空き家対策特別措置法」が施行された。今までなら空き家のままで放置していれば、固定資産税の軽減措置の対象となっていた空き家が、市町村長の権限で「特定空き家」に指定されると、約6倍の固定資産税が課税される。

空き家の撤去を否定し、空き家の立ち入り検査を妨害した場合には50万円以下の過料を課せられる。

さらに市町村長に強制撤去命令の権限が与えられ、空き家の減少化が政策として進められている。

以上のほか、

●「空き家が引き起こすさまざまなトラブル（空き家の庭木管理、空き家と工作物責任、空き家と失火責任法、空き家からの窃盗）」

●「空き家・空き地と相続（相続税問題、相続税の特別措置法、相続人のいない空き家・空き地の処置）」

●「空き家・空き地の上手な管理（空き家所有者の心構え、空き家に対する

各種支援制度の活用、空き家に特化したNPO法人の活用、空き家化の予防対策、空き家管理業者の上手な活用、不審者を撃退する空き家の管理法）」

等など、各種ノウハウがきめ細かく記されている。

最後の章は、「空き家・空き地をデザインする時代」として、これらの問題をいかに積極的に解決するかという視点で、以下のような提言をされている。

●「官民一体型による空き家・空き地問題の解決」として、いろいろの具体策を提言し、その一例として、いま、東京オリンピックの準備の一部として、民泊サービスにおける規制改革の中に、空き家も含めること等を提言している。

●「高品質住宅供給システムの構築に向けて」として、国際標準化機構（ISO9001・14001）の積極導入等、国際的に品質保証された製品を積極的に活用することによって、信用度を向上させる。

本書を、国防に人生を完うされた自衛隊OBが、後顧のうれいなく第2、第3の職務に専念する傍ら、自分の財産の「終活」をイメージして頂くための、チェックリストとして活用されれば幸甚である。

（せせらぎ出版 1500円＋税）